LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

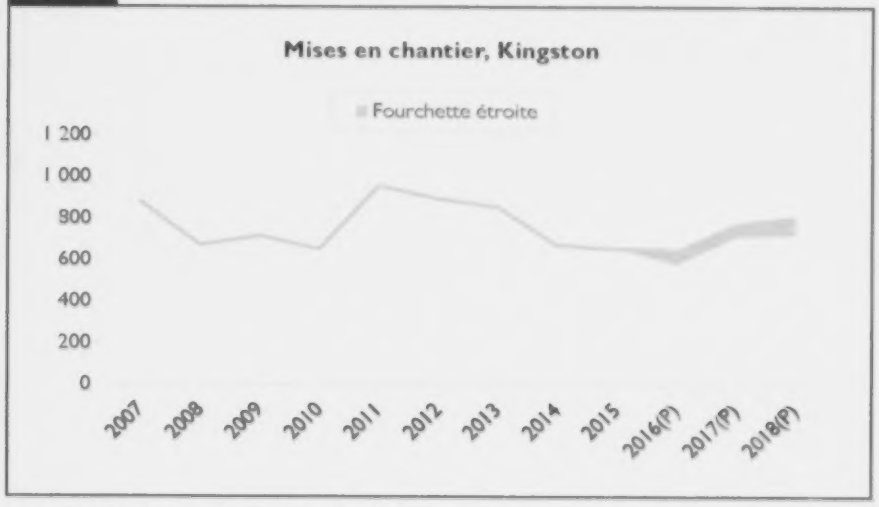
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier d'habitations remontera en 2017 et 2018, surtout à cause des appartements.
- Les ventes MLS® augmenteront modestement dans la RMR de Kingston en 2017 et 2018.
- Les prix MLS® s'accroîtront un peu en 2017 et 2018, mais le marché de la revente demeurera équilibré.
- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif baissera, car la demande dépassera l'offre.

Figure 1



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
2 Marché de la revente
4 Marché locatif
4 Aperçu de la conjoncture économique
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

À Kingston, les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, termineront l'année à peu près au même niveau qu'en 2015; on s'attend à ce qu'elles augmentent en 2017 et 2018. Le principal moteur de cette hausse sera la construction d'appartements, la RMR s'efforçant d'accroître la densification résidentielle dans le centre-ville. Principalement en raison du petit nombre d'appartements commencés, le cumul des mises en chantier a ralenti son rythme d'une année à l'autre, puisqu'il était de 240 en août dernier contre 447 à pareille époque en 2015. Sous l'effet des bas taux d'intérêt et de la croissance économique prévue, le total des logements mis en chantier devrait se redresser pour s'établir entre 710 et 780 unités en 2017 et entre 720 et 815 en 2018.

L'an dernier, le nombre de maisons individuelles commencées est tombé à un creux sur deux décennies. Il est prévu que cette tendance à la baisse se poursuivra en 2017 et 2018, ce qui fera diminuer la part de ce segment dans l'activité globale à environ 35 % pour chacune des deux années. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se situer entre 250 et 270 en 2017 et entre 250 et 300 en 2018. Par contre, le segment des logements collectifs[1] a accru sa part de l'activité en 2015, surtout en raison du plus grand nombre d'appartements mis en chantier. Il devrait se commencer entre 460 et 510 logements collectifs en 2017 et entre 470 et 515 en 2018. Ce sont uniquement les appartements qui seront responsables de la croissance de ce segment durant l'horizon prévisionnel, car les mises en chantier de maisons en rangée ne devraient pas connaître de changement.

L'augmentation prévue de la construction d'appartements aura pour moteurs la tendance à la densification, les préférences des étudiants en matière de logement et le vieillissement de la population. Plus d'appartements devraient être mis en chantier en 2017 et 2018, surtout dans le centre-ville. Le moment exact du lancement de ces nouveaux chantiers est encore à déterminer. Reste à voir s'ils débuteront tous en même temps ou l'un après l'autre au cours des deux ou trois prochaines années. Il devrait se commencer un nombre limité de maisons en rangée et de jumelés en 2017 et 2018, les constructeurs étant accaparés par les appartements à produire. Cependant, cette situation a davantage pour cause la hausse des prix des maisons en rangée neuves, qui les rend plus difficiles à vendre en raison de la concurrence importante que leur livre le marché de la revente.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants devraient progresser modestement en 2017 et 2018, comparativement à 2016; on prévoit qu'elles se situeront entre 3 250 et 3 380 en 2017 et entre 3 150 et 3 500 en 2018. Leur cumul annuel a fortement augmenté en 2016, ce qui a amené le marché à un solide équilibre. La faiblesse des taux hypothécaires, la plus grande tension du marché de la revente et l'augmentation des revenus ont attiré les acheteurs. Il devrait en être ainsi pour le reste de l'année : le total des ventes dépassera nettement celui de 2015 et leur nombre poursuivra son ascension durant l'horizon prévisionnel.

La maison individuelle demeure le type de logement le plus populaire sur le marché de la revente. Comme le rapporte la chambre immobilière de Kingston, au deuxième trimestre de 2016, les ventes de maisons individuelles existantes ont enregistré leur nombre trimestriel le plus élevé depuis 2009 : 1 035 transactions sur un total de 1 297. Au deuxième trimestre de 2016, en glissement annuel, il s'est vendu plus d'habitations coûtant plus de 375 000 $, ce qui a poussé davantage à la hausse le prix moyen. Enfin, il faut s'attendre à une présence accrue d'acheteurs de

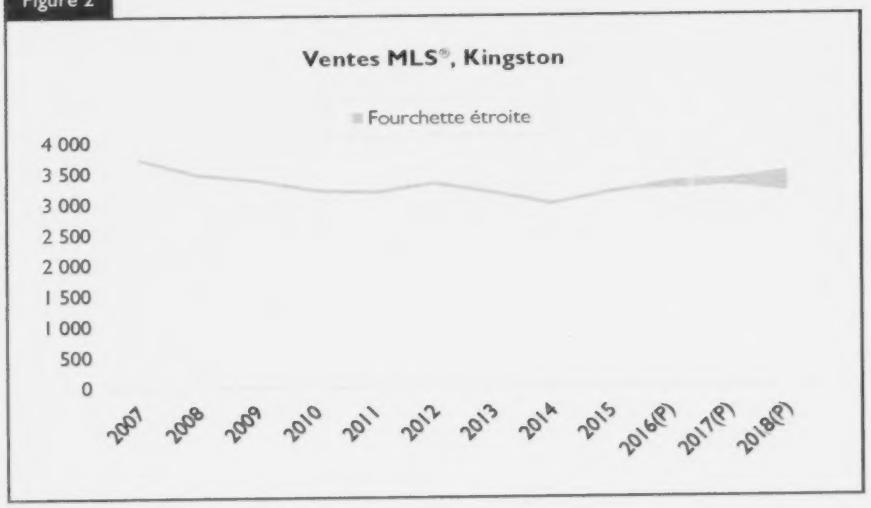
[1] Les logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

l'extérieur sur le marché de Kingston. C'est ce qu'indique l'augmentation constante du solde de la migration interprovinciale, qui a atteint son sommet des dix dernières années, soit 415 personnes.

Grâce à de nombreuses transactions, combinées avec une baisse des nouvelles inscriptions, le marché de la revente a été amené à un confortable équilibre durant le deuxième trimestre de 2016. Le cumul annuel des nouvelles inscriptions a diminué tandis que celui des ventes a augmenté, de sorte que le rapport entre les deux a été porté à son point le plus élevé depuis 2012. L'activité du marché de la revente restant équilibrée durant l'horizon prévisionnel, les prix s'accroîtront modestement en 2017 et 2018, en raison surtout du renchérissement continu des maisons individuelles neuves. Le prix MLS® moyen devrait se situer entre 298 300 et 302 200 $ en 2017 et entre 302 700 et 308 300 $ en 2018. Les ventes de logements atteindront les niveaux prévus grâce à l'augmentation de l'emploi et des salaires, à la faiblesse des taux d'intérêt et à l'équilibre du marché, conjugués à la croissance des prix.

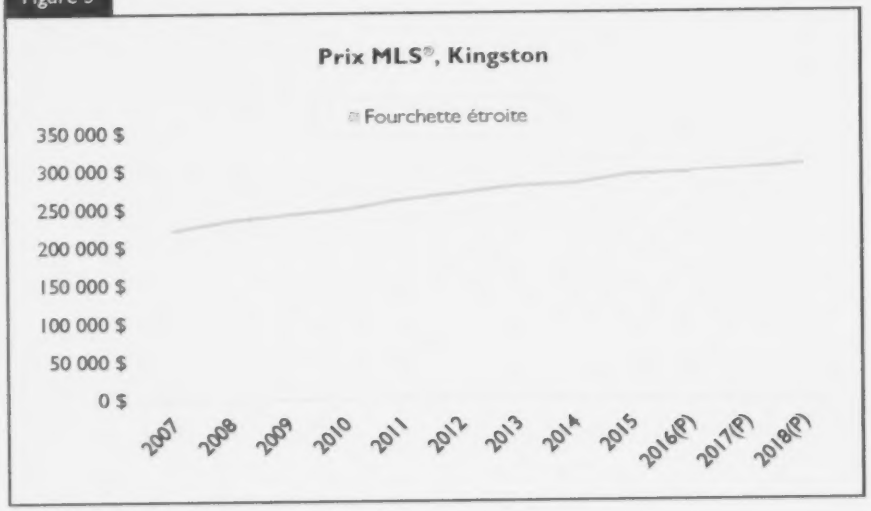
L'abordabilité est demeurée stable ces dernières années à Kingston, les prix des logements et les revenus ayant crû ensemble à un rythme modeste. La rémunération moyenne devrait poursuivre sa progression à Kingston, si bien que le revenu moyen des ménages restera l'un des plus élevés parmi les grandes RMR ontariennes. Cette situation est dans une large mesure attribuable à la rémunération élevée que procure l'important secteur de l'administration publique, particularité qui contribue à rendre abordables les habitations de la ville.

Figure 2



Source : ACL (p) = prévisions de la SCHL

Figure 3



Source : ACL (p) = prévisions de la SCHL

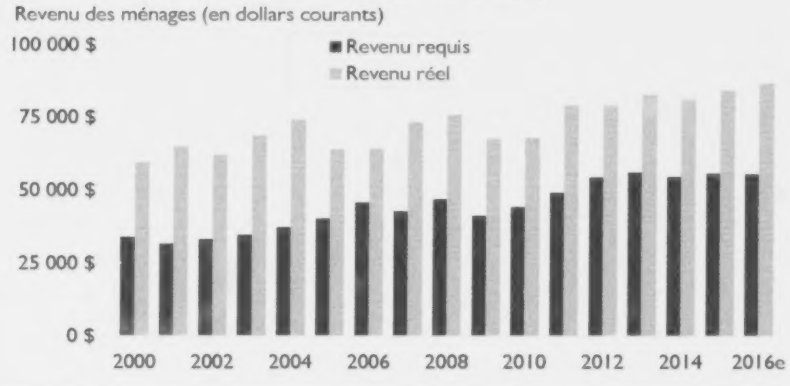
Marché locatif

Entre le 1er juillet 2015 et le 30 juin 2016, 232 unités sont venues s'ajouter au parc d'appartements construits expressément pour la location, comme en fait foi l'Enquête sur les logements locatifs de cette année. Ce nombre dépasse la moyenne sur dix ans, qui est de 190. Malgré cette augmentation supérieure à la moyenne du nombre d'unités neuves, le taux d'inoccupation devrait suivre une tendance à la baisse et descendre à 2,5 % en 2017, puis à 2,4 % en 2018, en raison de l'accroissement prévu du solde migratoire et de la demande locative continue provenant des étudiants, en particulier dans le centre-ville. L'offre abondante de logements locatifs, particulièrement en périphérie, avait fait monter le taux d'inoccupation à 2,8 % en 2015.

La demande de logements expressément construits pour la location et pour les étudiants semble forte, car les renseignements du marché semblent indiquer que les taux d'inoccupation de ce type d'habitation sont proches de zéro. Ces unités neuves tendent à être occupées, pour la plupart, par des étudiants qui quittent le marché locatif secondaire pour le primaire, d'où la baisse du taux d'inoccupation. Ce sont, en majeure partie, des appartements en copropriété qui ne sont pas comptés parmi les logements construits expressément pour la location, mais feront directement concurrence aux unités existantes. Nous nous attendons à ce que beaucoup de vieux appartements du marché primaire soient rénovés, de manière à ce qu'ils puissent faire face à la concurrence des unités neuves arrivant sur le marché. La qualité du parc locatif s'en trouvera améliorée, les logements deviendront plus attrayants et, en conséquence, le taux d'inoccupation diminuera.

Figure 4

Abordabilité des habitations pour propriétaires-occupants à Kingston (tous ménages confondus)



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACL – e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Quant à la demande locative, la hausse de l'emploi chez les 15 24 ans l'a soutenue depuis le début de 2016. Un soutien supplémentaire lui sera en outre apporté par le vieillissement de la population et le fait que Kingston reste une ville où les retraités aiment s'établir. Le solde migratoire de la RMR s'est redressé ces dernières années et la migration interprovinciale a atteint en 2015 son plus haut niveau de la dernière décennie, soit 415 personnes. Enfin, le pourcentage d'étudiants étrangers inscrits à l'Université Queen's a augmenté au cours des trois dernières années. Comme la plupart a tendance à louer un logement, c'est un soutien supplémentaire à la demande locative.

Aperçu de la conjoncture économique

L'emploi a repris sa croissance en 2015. Celle-ci devrait se renforcer en 2017 et 2018, poursuivant la tendance à la hausse soutenue depuis le début de 2016 par de nombreuses initiatives des secteurs privé et public. Cela dit, les emplois créés ces dernières années étaient, en majorité, à temps partiel, et les postes dans l'administration publique ont atteint, en juillet 2016, leur niveau le plus bas en près de dix ans. Les investissements plus importants attendus du secteur privé devraient créer plus d'emplois à temps plein durant l'horizon prévisionnel. En effet, de petites entreprises manufacturières locales ont fait connaître leur intention d'embaucher plus de travailleurs à temps complet, tout comme certaines entreprises de logistique, la faible valeur du dollar canadien stimulant les exportations.

Plusieurs investissements publics, en cours de réalisation ou annoncés plus récemment – qu'il s'agisse du pont du John Counter Boulevard, des travaux de reconstruction au centre-ville connus sous le nom de Big Dig ou des discussions qui se poursuivent au sujet d'une troisième voie de circulation reliant l'est et l'ouest de la ville – ont un effet positif

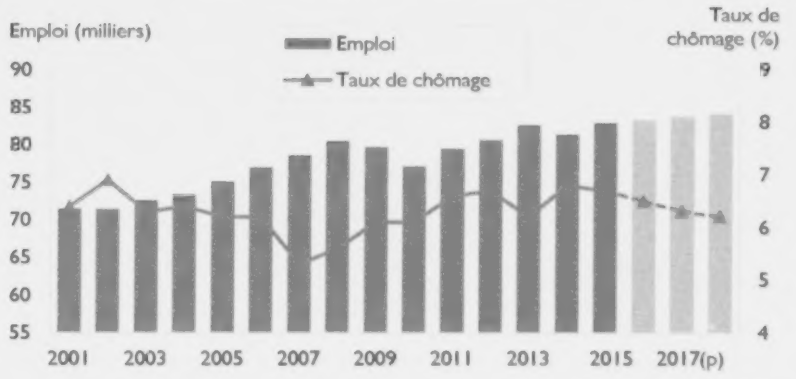
immédiat sur la construction, comme le montre l'augmentation des emplois dans ce secteur. En outre, on observe déjà des répercussions positives sur l'emploi engendrées par certains investissements du secteur privé dans les domaines de la logistique, de l'entreposage et du transport; d'autres devraient suivre, si l'on se fie aux renseignements du marché et aux offres d'emplois locales.

À cela s'ajoute une forte augmentation du tourisme, favorisée par la faiblesse du dollar canadien. Des touristes tant américains qu'ontariens ont afflué à Kingston, comme le montrent les taux d'inoccupation de la plupart des hôtels de la ville, qui ont été voisins de zéro pendant la majeure partie de l'été. Cette bonne publicité a aussi incité plus de Canadiens à venir s'installer à Kingston, comme l'attestent les chiffres positifs des plus récentes données sur la migration interprovinciale.

Étant donné que l'économie reposera sur des bases plus solides en 2017, la population active augmentera à un rythme plus rapide. Cependant, l'emploi croîtra plus rapidement que la population active l'an prochain, de sorte que le taux de chômage descendra à 6,3 %, puis à 6,2% en 2018. Depuis le début de l'année, la rémunération a progressé de plus de 4 %. L'amélioration de l'activité économique et l'augmentation de la demande de travailleurs se traduiront par une hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne les années suivantes, ce qui soutiendra le marché de l'habitation.

Figure 5

La croissance de l'emploi restera positive



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active); (p) = prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

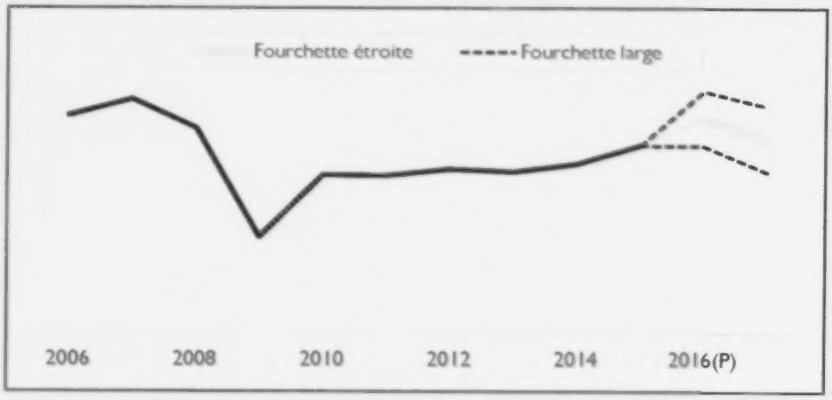
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Soutenu par des initiatives publiques et privées, l'emploi connaîtra une croissance modeste en 2017 et 2018, ce qui aura un effet positif sur les mises en chantier.
Revenu	La demande accrue de travailleurs entraînera une plus forte hausse des revenus en 2017 et 2018, ce qui soutiendra la demande de logements en général.
Marché de la revente	Les ventes de logements existants augmenteront légèrement en 2017 en raison de l'effet positif que l'amélioration de l'emploi aura sur le marché de l'habitation. Cette légère augmentation des ventes incitera peut-être les constructeurs à accroître l'offre d'unités neuves en 2017 et en 2018.

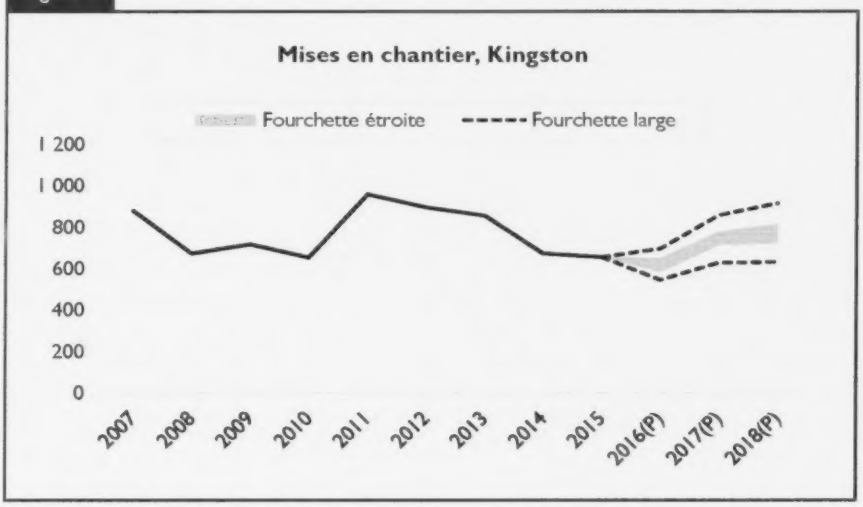
Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes fait planer des risques sur les prévisions relatives à l'économie et au marché de l'habitation de Kingston. En ce qui concerne nos prévisions, cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles.

Mises en chantier

Certains projets d'immeubles d'appartements attendent leur approbation finale. Suivant le moment où celle-ci sera accordée, il pourrait se commencer plus d'appartements que prévu, ce qui pousserait le total des mises en chantier vers le haut de la fourchette large en 2017 et 2018. Par contre, l'approbation finale de certains de ces projets pourrait ne pas être donnée pendant l'horizon prévisionnel; la construction débuterait alors à une date ultérieure, de sorte que le total des mises en chantier se rapprocherait du bas de la fourchette large.

Figure 6

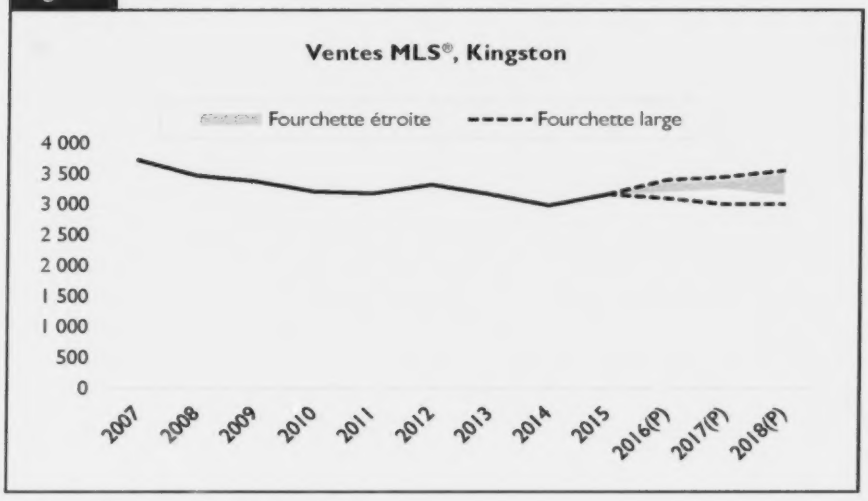


Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

Ventes MLS®

Si l'emploi et le revenu croissaient moins que prévu, les ventes pourraient en fait être beaucoup moins nombreuses et tendre vers la limite inférieure de la fourchette large, surtout en 2018. Par contre, si les résultats de l'économie ontarienne dépassaient les attentes, cela pourrait entraîner une croissance de l'emploi et du revenu supérieure aux prévisions, ce qui aurait pour effet d'intensifier la demande de logements. Les ventes pourraient alors se retrouver plus près du haut de la fourchette large de prévisions.

Figure 7

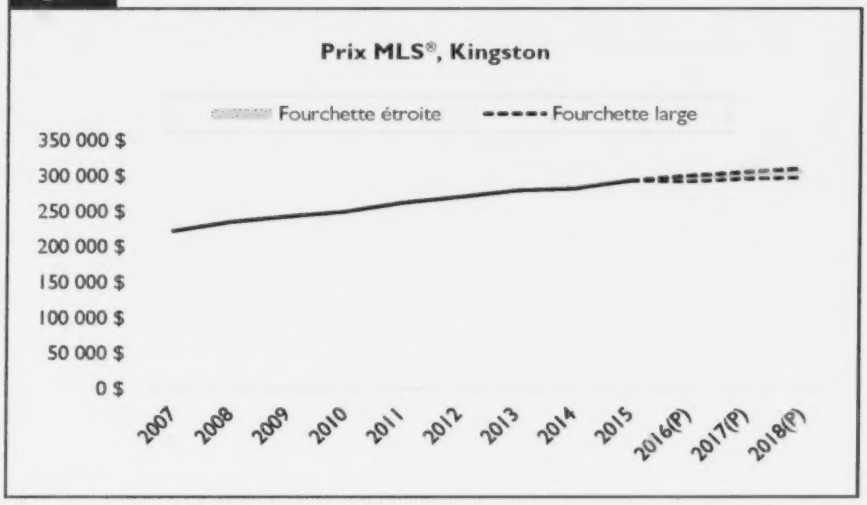


Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL

Prix MLS® moyen

Notre évaluation des risques favorables et défavorables en ce qui concerne la croissance des prix demeure équilibrée. Si les résultats de l'économie américaine sont meilleurs que prévu, cette amélioration pourrait déborder sur le marché local et pousser le prix des habitations vers l'extrémité supérieure de la fourchette large. En outre, si le bilan positif de la migration interprovinciale dépasse les attentes, les pressions à la hausse sur les prix pourraient s'accentuer, la demande augmentant plus que prévu. L'inverse se produira si l'économie locale et la migration interprovinciale croissent moins rapidement que prévu, ce qui entraînerait les prix vers l'extrémité inférieure de la fourchette large.

Figure 8



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le

plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Kingston Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	325	338	275	200	250	250	270	250	300
Logements collectifs	531	334	380	380	400	460	510	470	515
Tous types de logements confondus	856	672	655	580	650	710	780	720	815
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 165	2 982	3 166	3 200	3 350	3 250	3 380	3 150	3 500
Prix MLS® moyen ($)	279 339	281 980	293 375	295 400	298 600	298 300	302 200	302 700	308 300
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,3	1,9	2,8	2,6	2,5	2,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 054	1 070	1 096	1 100	1 115	1 120
Indicateurs économiques						
Population	167 147	168 509	169 934	171 100	172 100	173 200
Nombre annuel d'emplois	82 600	81 400	82 900	83 300	83 700	84 100

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

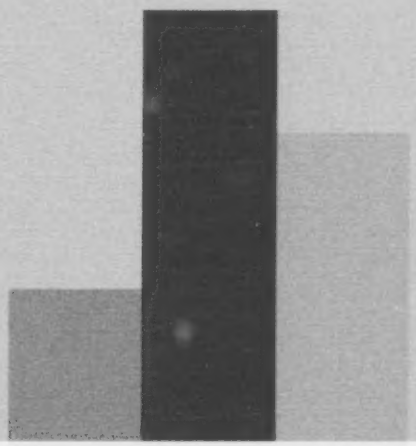
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65452_2016_A01